

اللقب والإسم : بالقرارة زايد

المؤسسة المستخدمة: كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة جيجل

الرتبة العلمية : أستاذ محاضر أ

عنوان المداخلة : المسؤولية الجزائية للمرقي العقاري في مواجهة المقتني وفقا للتشريع الجزائري

محور المداخلة : الخامس

الإيميل : boukharazaid@univ-jijel.dz

## مقدمة :

لقد نص المشرع الجزائري من خلال القانون رقم 11-04 على مسؤوليات ذات طبيعة فعالة من أجل ضمان التزام المرقي العقاري بتنفيذ أحكام قانون العقوبات، وخاصة ما نصت عليه المادة 63 من هذا القانون، أين أكدت على العقوبات الإدارية والجزائية. حيث تعد المسؤولية الجزائية للمرقي العقاري من أهم المجالات التي أعطى لها المشرع أهمية خاصة، وكل ذلك من أجل التصدي لمختلف صور التعدي والتجاوزات الممارسة ضد مصلحة مقتني السكنات والقوانين المنظمة لنشاط الترقية العقارية. لذا تأثر المشرع بتقنيات القانون الجزائري للأعمال في مسائلة المرقي العقاري، حيث أعتد أسلوب الإحالة في تجريم مخالفات المرقي العقاري، بالإضافة إلى اعتماد أسلوب المخالفات المجنحة، وعقوبات ذات طابع إداري كالسحب للاعتماد أو الغرامات المالية. كما نجد أن المرسوم التشريعي رقم 93-03 لم يحقق الأهداف المرجوة منه نظرا لعدم وجود نظام قانوني واحد للترقية العقارية، وعدم انسجام النصوص القانونية المنظمة للترقية العقارية عموما مع الواقع العملي، مما أدى لإفراز عدة إشكالات قانونية ونزاعات قضائية معقدة بين المتدخلين في عملية الترقية العقارية، مما أدى لصدور القانون الجديد رقم 11-04 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، من خلال وضع نظام قانوني لمهنة المرقي العقاري حيث اعتبر المرقي العقاري تطبيقا للمادة 03/14 أنه كل شخص طبيعي أو معنوي يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة، أو ترميم أو إعادة التأهيل، أو تجديد وإعادة هيكلة وتدعيم بناءات تتطلب إحدى هذه التدخلات.

لذا لابد من إبراز أهم الجرائم التي تكون محل المسائلة من طرف المرقي العقاري في مواجهة المستفيد من العقار، بالإضافة إلى إبراز أهم العقوبات التي تفرض عليه سواء المتعلقة بمخالفة التزاماته التجارية، أو فيما يتعلق بمخالفة التزاماته المهنية المنصوص عليها ضمن القانون رقم 11/04 أو عقوبات الترميم العقاري أو إعادة التأهيل أو البناء بدون رخصة مسبقة، والعقوبات المقررة لكيفيات البيع خاصة فيما يتعلق بالالتزام بإبرام عقد البيع على التصاميم وشكل العقد وطرق الدفع في هذا العقد، في ظل تعدد الجرائم التي

المسؤولية الجزائية للمرقي العقاري في مواجهة المقتني وفقا للتشريع الجزائري.....د / بوالقرارة زايد

يسأل عنها المنصوص عليها ضمن القانون رقم 11-04 خاصة منها المطالبة أو قبول أموال أو سندات مالية قبل إبرام عقد البيع على التصاميم، وكل ذلك من أجل حماية المقتني في مجال الترقية العقارية .

لذا فالسؤال الذي يطرح نفسه يكمن في الإشكالية الواجب صياغتها على النحو التالي : ما مدى فعالية التشريع الجزائري في مواجهة المسؤولية الجزائية للمرقي العقاري، في مواجهة مقتني العقار؟

على ضوء هذه الإشكالية سوف نبرز أهم النقاط التي سوف نعالج بها موضوع البحث .

### المبحث الأول : المسؤولية الجزائية إثر ممارسة المهنة الغير مشروعة

لقد رتب المشرع على المرقي العقاري مسؤولية جزائية في حال ممارسته للمهنة دون الحصول على الاعتماد، أو عدم الانتساب لصندوق الضمان ويمكن إبراز ذلك من خلال ما يلي المسؤولية الجزائية دون الحصول على الاعتماد (المطلب الأول)، بالإضافة إلى تسليط الضوء على تكييف المسؤولية الجزائية للممارسة مهنة المرقي دون الحصول على اعتماد ( المطلب الثاني) .

### المطلب الأول : المسؤولية الجزائية دون الحصول على الاعتماد

إن الاعتماد يعتبر من أهم الشروط الواجب توافرها لممارسة مهنة المرقي العقاري، والأكثر من ذلك جعل المشرع هذا الاعتماد غير كاف، حيث وضع القانون رقم 11-04 عدة شروط أثناء ممارسة مهنة المرقي العقاري، لذا لا بد من توفر صفة التاجر وأن لا يكون قد تعرض لعقوبة تمنع عليه ممارسة المهنة. ثم التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين ، ومن أجل تسليط الضوء على هذه المسؤولية الجزائية إثر ممارسة المهنة الغير مشروعة لا بد من التطرق للشروط و حصول المرقي العقاري على الاعتماد ( الفرع الأول)، بالإضافة إلى تسليط الضوء على إجراءات الحصول على الاعتماد ( الفرع الثاني).

### الفرع الأول: شروط الحصول على صفة المرقي العقاري

لقد نص المشرع الجزائري من خلال القانون رقم 04-11 ومراسيمه التنفيذية على الشروط والإجراءات الواجب توافرها لاكتساب صفة التاجر، ورغم ذلك نجد أن المشرع الجزائري من خلال المرسوم التشريعي رقم 03-93 أكد على بعض الشروط السابقة، فنجد هذا المرسوم الأخير نص على اعتبار المتعاملين في الترقية العقارية تجارا باستثناء اللذين يقومون بعملية الترقية العقارية لحسابهم الشخصي. وأكد على هذا الشرط القانون رقم 04-11<sup>1</sup> من خلال المادة 04 منه، التي نصت بصريح العبارة " أن المرقيين العقاريين اللذين يسمح لهم القيام بالمشاريع العقارية لابد أن يكونوا مسجلين في السجل التجاري، وعلى ذلك يكتسبون صفة التاجر. لذا نجد من بين الشروط الحصول على الاعتماد هذا الشرط الذي تم استحداثه بموجب القانون رقم 04-11، وذلك واضح من خلال المادتين 20 و 23 ، حيث نجد هاتين المادتين أكدتا على أنه لكي يحصل المرقي العقاري على الاعتماد لابد من اكتساب صفة التاجر، وأن يكون متمتعا بجميع حقوقه المدنية<sup>2</sup>.

كما أكدت المادة 22 على عدم إمكانية التنازل أو تحويل الاعتماد، وأن كل تغيير في الشكل أو التسمية يؤدي إلى بطلان الاعتماد<sup>3</sup>. وبالرجوع لأحكام المادة 19 من هذا القانون نجد كيفية منح الاعتماد والشروط الخاصة به، كما يمكن للمرقيين العقاريين اللذين مارسوا مهنة الترقية العقارية قبل صدور القانون رقم 04-11 مواصلة نشاطاتهم لكن يجب عليهم مطابقة أحكام هذا القانون في أجل 18 شهر من تاريخ نشره<sup>4</sup>.

من بين شروط الحصول على الاعتماد أيضا أن لا يكون المرقي العقاري قد تعرض لعقوبة تتعارض مع مهنة، حيث نجد القانون رقم 04-11 على العديد من المخالفات التي تتعارض مع مهنة الترقية العقارية سواء من طرف فاعل أصلي أم شريك، ويمكن إبرازها فيما يلي :

1 - أنظر المادة 04 من القانون رقم 04-11 ، المؤرخ في 17 فيفري 2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ، الجريدة الرسمية العدد14، المؤرخ في 06 مارس 2011.

2 - تنص المادة 21 من القانون رقم 04-11، مصدر نفسه، " زيادة على الأحكام المنصوص عليها في المادة 02 أعلاه يجب على المرقي العقاري الذي يلتزم اعتماد أن يتمتع بحقوقه المدنية، تحدد كفاءات منح الاعتماد عن طريق التنظيم .

3- نصت المادة 22 من نفس القانون " أن كل تغيير في الشكل أو التسمية أو عنوان الشركة خلال نشاطه أو تغيير المسير يؤدي لبطلان اعتماد المرقي العقاري".

4 - أنظر المادة 19 من القانون 04-11، مصدر نفسه.

المسؤولية الجزائية للمرقي العقاري في مواجهة المقتني وفقا للتشريع الجزائري..... د / بالقرارة زايد

- التزوير واستعمال المزور في المحررات الخاصة التجارية أو البنكية- السرقة وإخفاء المسروقات وخيانة الأمانة والتفليس وإبتزاز الأموال والقيم والتوقعات- النصب وإصدار شيك بدون رصيد- شهادة الزور واليمين الكاذبة والغش الضريبي -الجنح المنصوص عليها بموجب الأحكام التشريعية المتعلقة بالشركات التجارية - الأعضاء المشطوبين تأديبيا وبصفة نهائية بسبب الإخلال بنزاهة المهنة ، بالإضافة إلى إلزامية المرقي العقاري التسجيل في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين.

### الفرع الثاني: إجراءات منح الاعتماد

يتم منح الاعتماد من طرف الوالي بموجب شروط بعد موافقة اللجنة الولائية لإعتماد المرقيين العقاريين بعد تأكدها من توفر الشروط المطلوبة الواجب توفرها في الشخص الطبيعي أو المعنوي، وذلك تطبيقا لما نص عليه المرسوم التنفيذي رقم 12-84 المعدل بموجب المرسوم التنفيذي رقم 19-243 ، حيث عدلت المادة 08 منه ونصت على أنه " يجب أن يودع طلب اعتماد المرقي العقاري لدى المديرية الولائية المكلفة بالسكن مصحوبا بملف، وعندما يكون الملف كاملا ، يتم تسليم وصل استلام بذلك، يتكون الملف من الوثائق التالية: بالنسبة للشخص الطبيعي - نسخة من بطاقة التعريف الوطنية - كل وثيقة تثبت المراجع المهنية - نسخة من الشهادة العليا- دفتر الشروط المتعلق بالتزامات المرقي العقاري ومسؤولياته المهنية، المملوء كما ينبغي والممضي .

بالنسبة للشخص المعنوي : - نسخة من القانون الأساسي للشخص المعنوي - نسخة من النشرة الرسمية للإعلانات القانونية المتضمنة تأسيس الشركة - من المداولة التي من خلال تم تعيين الرئيس - دفتر الشروط المتعلق بالتزامات المرقي العقاري ومسؤولياته المهنية المملوء كما ينبغي والممضي- إثبات أن المدير العام أو المسير القانوني يستوفيان شروط التأهيل المحددة أعلاه بالنسبة للأشخاص الطبيعيين.

كما أنه بالرجوع لأحكام المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 19-243 نجدها تنص على أنه " تنشأ لدى الوالي ، لجنة ولائية للاعتماد المرقيين العقاريين يرأسها ممثله، تدعى في صلب النص اللجنة، وتتكون من : - المدير المكلف بالتنظيم والشؤون العامة- المدير الولائي المكلف بأعمالك

المسؤولية الجزائية للمرقي العقاري في مواجهة المقتني وفقا للتشريع الجزائري.....د / بالقرارة زايد

الدولة - المدير الولائي المكلف بالسكن - المدير الولائي المكلف بالتعمير - المدير الولائي المكلف بالتجارة.

**المطلب الثاني: تكييف المسؤولية الجزائية للممارسة مهنة المرقي دون الحصول على اعتماد**

إن المادة 77 من القانون رقم 11-04 أكدت على ردع المرقين العقاريين اللذين يمارسون المهنة دون الحصول على الإعتماد تحت طائلة العقوبات الجزائية ، ويمكن إبراز أهم الجناح التي تكيف من طرف النيابة في حالة ارتكاب ممارسة الهنة دون الحصول على الاعتماد فيما يلي :

### **1 - جنحة انتحال الألقاب:**

بالرجوع لأحكام قانون العقوبات نجد أن المشرع الجزائري أدرج ممارسة مهنة المرقي العقاري دون الحصول على الإعتماد في القسم الثامن من الباب الثاني، من قانون العقوبات، وذلك بالضبط ضمن الجرائم المتعلقة بانتحال الوظائف والألقاب ، والأسماء أو إساءة استعمالها<sup>5</sup>.

لقد عرفت هذه الجنحة بأنه " يقصد بانتحال ألقاب التسمي باسم أو لقب ليس له الحق فيه، سواء كان اللقب خيالي أو لشخص آخر معلوم، كما يدعي شخص أنه موظف كبير في الحكومة، أو اتخاذ صفة كاذبة خيالية، كأن يقدم شخص نفسه باسم غيره، وينتحل مهنة المرقي العقاري، وهو في الحقيقة لا يمارس هذه الهنة وليس له أية علاقة بها<sup>6</sup>.

### **أ- أركان جنحة إنتحال الألقاب**

تتمثل هذه الأركان فيما يلي :

<sup>5</sup> - أنظر الأمر رقم 66-156، مؤرخ في 08 /06/1966، يتضمن قانون العقوبات، الجريدة الرسمية العدد 49، المؤرخ في 11/06/1966، معدل ومتمم.

<sup>6</sup> - بن تريعة مها، مسؤولية المرقي العقاري في إطار عقد الترقية العقارية، مذكرة ماجستير ، تخصص قانون المنافسة وحماية المستهلك، كلية الحقوق ، جامعة يوسف بن خدة، الجزائر، 2014، ص 57.

المسؤولية الجزائية للمرقي العقاري في مواجهة المقتني وفقا للتشريع الجزائري.....د / بالقرارة زايد

- الركن المادي للجنة : يراد بهذا الركن ممارسة مهنة المرقي العقاري دون الحصول على الاعتماد الذي يمنحه الوزير المكلف بالسكن، كما يندرج ضمن هذا الركن مواصلة المرقي العقاري ممارسة المهني بعد سحب منه الاعتماد من طرف السلطة الوصية<sup>7</sup>.

### - الركن المعنوي لجنة انتحال ألقاب

يقصد به القصد الجنائي، الذي يتمثل في اتجاه إرادة الشخص لممارسته مهنة المرقي العقاري، بالرغم من عدم توفره على الشروط اللازمة لممارستها<sup>8</sup>.

### -العقوبات المقررة لارتكاب المرقي العقاري جنحة انتحال ألقاب

بالرجوع لأحكام المادة 243 من قانون العقوبات المقررة لجنحة انتحال الألقاب نجدها حددت الحبس بثلاثة أشهر إلى سنتين، وبغرامة مالية من 20.000 دج إلى 100.000 دج ، أو بإحدى هاتين العقوبتين.

### 2- ارتكاب المرقي العقاري لجنحة النصب

في حالة ممارسة المرقي العقاري مهنته دون الحصول على الإعتماد، ترتب على هذه الممارسة الغير قانونية نصب على المقتني ، مما يجعله مرتكبا لجنحة النصب المنصوص عليها في المادة 372 من قانون العقوبات، لذا سوف نسلط الضوء على هذه الجنحة من خلال تعريفها، وإبراز أركانها .

أ- **تعريف جنحة النصب:** تعني اتخاذ المتهم إسما كاذبا أو صفة غير صحيحة ، ولو لم يصحب ذلك استعمال مناورات احتيالية، ويتم النصب باستعمال شخصية الغير، أو إسم الغير بحيث تتخدع الضحية، مما يؤدي للتعامل من المرقي العقاري بصفته مرتكب لهذه الجنحة.

<sup>7</sup> - بن عيسى محمد، المسؤولية الجزائية للمرقي العقاري، مذكرة ماجستير، تخصص قانون المدني الأساسي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس ، مستغانم، 2017، ص 52.

<sup>8</sup> - نفس المرجع ، ص 61.

## ب- أركان جنحة النصب : تتمثل أركان جنحة النصب في:

- **الركن المادي** الذي يمثل فعل الاحتيال، والتي تعرف بأنها وقائع خارجية تعتمد على الكذب، حيث تسعى لتوليد الاعتقاد لدى الضحية بصدق هذا الكذب، مما يدفعه لتسليم الشيء طواعية واختيارا، حيث يقوم الجاني بإقناع الضحية بوجود مشروعات لها علاقة بممارسة مهنته كمرقي عقاري، وهي في حقيقة الأمر كاذبة ولا أساس لها من الصحة. مثل قيام المرقي العقاري بتكوين شركة ترقية عقارية. ويستعين بمقاول وعمال لإقناع المقتني بجدية البناء، وإنما الغرض الخفي هو محاولة الاستيلاء على أمواله<sup>9</sup>.

كما يكمن الركن المادي في الاستيلاء على مال الغير : تتم هذه الجريمة بإتمام نتيجتها والمتمثلة في الاستيلاء على مال الغير<sup>10</sup>.

- **الركن المعنوي**: إن ارتكاب المرقي العقاري لجنحة النصب يستلزم توفر القصد الجنائي أو النية الإجرامية، أي انصراف إرادته على ارتكاب الفعل، أي تنصرف إرادته إلى استعمال الطرق الاحتيالية والاستيلاء على مال الضحية<sup>11</sup>.

### المبحث الثاني: جنحة عدم انتساب لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة ومخالفة بنود العقد

يمكن أن تكون الجنحة المرتكبة من طرف المرقي العقاري متمثلة في عدم الانتساب لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة (المطلب الأول)، أو مخالفة بنود العقد مثل مخالفة عقد البيع على التصاميم (المطلب الثاني).

### المطلب الأول : جنحة عدم انتساب لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة

<sup>9</sup> - بن تريعة مها ، مرجع سابق، ص ص 57-58 .

<sup>10</sup> - بن عيسى محمد، مرجع سابق، ص 67 .

<sup>11</sup> - عمر فاروق الحسيني، شرح قانون العقوبات، القسم الخاص، ( جرائم الإعتداء على الأشخاص والأموال)، الإعتداء على الحياة وعلى سلامة الجسم، والقذف والسب والبلاغ الكاذب، السرقة والنصب وخيانة الأمانة، جرائم الشيك، دون دار النشر، دون بلد النشر، 2010، ص 230.

المسؤولية الجزائية للمرقي العقاري في مواجهة المقتني وفقا للتشريع الجزائري.....د / بوالقرارة زايد

بالرجوع لأحكام المادة 131 من المرسوم التشريعي 93-01 نجد أن المشرع استحدث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، هدفه ضمان القروض المصرفية الممنوحة من طرف المؤسسات المصرفية ، وكل أشكال التسديد الأخرى، التي تكتسي طابع التسبيق عند الطلب الوارد من زبائنها المنخرطين<sup>12</sup> .

كما نص على هذا الصندوق المرسوم التنفيذي رقم 14-180 المتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية.

#### أ- مدى إلزامية الخضوع للصندوق

لقد أكدت المادة 55 / 01 من القانون رقم 11-04 على أنه " يجب أن ينسب كل المرقيين العقاريين المعتمدين والمسجلين في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية". كما أكدت المادة 03 من المرسوم التنفيذي 14-180 على أنه تعدل أحكام المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 97-406 وتحرر كما يأتي " يجب على كل مرقي عقاري معتمد ومسجل في الجدول والوطني للمرقيين العقاريين أن ينتسب إلى الصندوق ، ويخول الانتساب إلى صندوق المرقي العقاري صفة المتعاون"<sup>13</sup>.

لذا من خلال كل هذه النصوص القانونية نجد الصفة الإلزامية لخضوع المرقي العقاري لصندوق المرقيين العقاريين، خاصة وأن ذلك واضح من خلال المادة 55 من القانون رقم 11-04. وكذا المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 14-180.

#### ب- المسؤولية الجزائية في حالة عدم الانتساب لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة

---

<sup>12</sup> - أنظر المادة 131 من المرسوم التشريعي رقم 93-01، المؤرخ في 19 يناير 1993، المتضمن قانون المالية لسنة 1993، الجريدة الرسمية العدد 04، المؤرخ في 20 يناير 1993.

<sup>13</sup> - أنظر المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 14-180، المؤرخ في يونيو 2014، الذي يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 97-406، المؤرخ في 03 نوفمبر 1997، المتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، الجريدة الرسمية العدد 37 ، المؤرخ في 19 يونيو 2014.

المسؤولية الجزائية للمرقي العقاري في مواجهة المقتني وفقا للتشريع الجزائري.....د / بوالقرارة زايد

بالرجوع إلى المادة 74 من القانون رقم 04-11 نجد أن المشرع نص على عقوبات جزائية توقع على المرقي العقاري في حالة الإخلال بالزامية الإنتساب لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية ، حيث نصت هذه المادة " يعاقب كل مرقي عقاري غير مكتتب في التأمينات والضمانات المنصوص عليها في المادة 55 من هذا القانون بالحبس من شهرين إلى سنتين وبغرامة من مائتي ألف دينار جزائري 200.000 دج إلى مليوني دينار 2000.000 دج<sup>14</sup> .

لذا نجد أن المادة 74 من القانون 04-11 لم تنص بصريح العبارة على معاقبة من لم ينتسب لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة، وإنما عاقبت على كل شخص لم يكتتب الضمانات، وبالتالي المشرع فرض على كل من يخالف الإلتزام بالإنتساب لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة عقوبة جزائية تتمثل في الحبس لمدة تتراوح من شهرين إلى سنتين بالإضافة إلى الغرامات المالية.

#### **المطلب الثاني: مخالفة الإلتزامات التعاقدية عند تكوين العقد وتنفيذه.**

مخالفة لقاعدة العقد شريعة المتعاقدين فإن المشرع تدخل في مجال العقود المبرمة بين المرقي العقاري والمقتني، بفرض قواعد آمرة في مجال بعض الإلتزامات العقدية، سواء فيما يتعلق بتكوين العقد أو تنفيذه. ورتب على مخالفتها جزاءات بهدف تكريس استقرار التعاملات، لذا سوف نسلط الضوء في هذا المطلب على النقاط التالية :

#### **الفرع الأول : مخالفة الإلتزامات التعاقدية عند تكوين العقد**

عند إبرام عقد البيع على التصاميم لابد أن تتصرف إرادة الطرفين إلى إبرام عقد الترقية العقارية ، وأن يتفقوا على العقار ، لذا فرض القانون رقم 04-11 على المرقي العقاري مجموعة من الإلتزامات في مرحلة تكوين العقد ورتب على مخالفتها عقوبات جزائية، مثل جريمة المطالبة أو قبول تسبيق أو أيداع أو اكتتاب سند تجاري قبل توقيع العقد ، وجريمة عدم الإفضاء بالمعلومات البيانات المنصوص عليها في المادة 30 من القانون رقم 04-11، لذا نجد المادة 71 من القانون رقم 04-11 أكدت على أنه " يتعرض كل مرقي عقاري يطالب أو يقبل تسبيقا أو إيداع أو اكتتاب سند

14 - أنظر المادة 74 من القانون رقم 04-11، مصدر سابق.

المسؤولية الجزائية للمرقي العقاري في مواجهة المقتني وفقا للتشريع الجزائري.....د / بوالقرارة زايد

تجاري قبل توقيع عقد البيع على التصاميم أو عقد حفظ الحق، لعقوبة الحبس من شهرين إلى سنتين وغرامة من مائتي ألف دينار إلى مليوني 2000.000 دج ، وهذا ما أكدته المادة 42 القانون رقم 04-11<sup>15</sup>، لذا جاء المرسوم التنفيذي رقم 13-431 حيث حدد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم<sup>16</sup> ، كما أكد هذا المرسوم على أنه ينبغي على المرقي العقاري والمقتني اللجوء إلى الموثق من أجل كتابة عقد البيع على التصاميم وفق النموذج المحدد في المرسوم التنفيذي رقم 13-431 .

كما يمكن متابعة المرقي العقاري في حالة عدم الإفضاء بالمعلومات وبالبيانات تطبيقا لنص المادة 76 من القانون رقم 04-11.

### الفرع الثاني : جرائم مرتكبة عند تنفيذ عقود الترقية العقارية

تتمثل هذه الجرائم في جريمة مخالفة آجال تحويل الملكية نصت عليها المادة 73 من القانون رقم 04-11<sup>17</sup>. بالإضافة إلى جريمة عدم تبليغ نظام الملكية المشتركة للمقتنين والمنصوص عليها ضمن المادة 72 من القانون رقم 04-11<sup>18</sup>.

### الخاتمة

من خلال ما تم عرضه في هذا المداخلة بعنوان المسؤولية الجزائية للمرقي العقاري في مواجهة المقتني وفقا للتشريع الجزائري نجد حقيقة أن المشرع الجزائري كرس عدة نصوص قانونية لحماية المقتني العقاري، خاصة وأنه يعتبر طرف ضعيف في العلاقة التعاقدية، لذا جاء بالقانون رقم 11-04 وجسد حماية فعالة بالمقارنة بالنصوص القانونية الأخرى ، خاصة فيما يتعلق بتسليط العقوبات في حالة مخالفة قواعد مهنة المرقيين العقاريين .

15 - أنظر المادة 42 من القانون رقم 04-11، مصدر سابق.

16 - أنظر المرسوم التنفيذي رقم 13-431، الذي يحدد نموذجي عقد حفظ الحق، وعقد البيع على التصاميم، المؤرخ في

18 ديسمبر 2013، الجريدة الرسمية العدد 66، المؤرخ في 25 ديسمبر 2013.

17- أنظر المادة 73 من القانون رقم 04-11.

18 - أنظر المادة 72 من القانون رقم 04-11، مصدر سابق.

المسؤولية الجزائية للمرقي العقاري في مواجهة المقتني وفقا للتشريع الجزائري.....د / بالقرارة زايد

لذا نجد أن المشرع الجزائري جاء بنصوص ذات طبيعة رادعة حتى يتم حماية العمران من السماسرة الغير شرعيين ، وكذا المرقيين العقاريين الذي يخالفون أخلاقيات مهنتهم.

### قائمة المراجع :

#### الكتب :

- عمر فاروق الحسيني، شرح قانون العقوبات، القسم الخاص، ( جرائم الإعتداء على الأشخاص والأموال)، الإعتداء على الحياة وعلى سلامة الجسم، والقذف والسب والبلاغ الكاذب، السرقة والنصب وخيانة الأمانة، جرائم الشيك، دون دار النشر، دون بلد النشر، 2010.

#### مذكرات الماجستير

- بن تريعة مها، مسؤولية المرقي العقاري في إطار عقد الترقية العقارية، مذكرة ماجستير ، تخصص قانون المنافسة وحماية المستهلك، كلية الحقوق ، جامعة يوسف بن خدة، الجزائر، 2014.

-بن عيسى محمد، المسؤولية الجزائية للمرقي العقاري، مذكرة ماجستير، تخصص قانون المدني الأساسي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس ، مستغانم، 2017.

#### القوانين :

-الأمر رقم 66-156، مؤرخ في 08 /06/1966، يتضمن قانون العقوبات، الجريدة الرسمية العدد 49، المؤرخ في 11/06/1966، معدل ومتمم.

-القانون رقم 11-04 ، المؤرخ في 17 فيفري 2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ، الجريدة الرسمية العدد14، المؤرخ في 06 مارس 2011.

#### -النصوص التشريعية :

-المرسوم التشريعي رقم 93-01، المؤرخ في 19 يناير 1993، المتضمن قانون المالية لسنة 1993، الجريدة الرسمية العدد 04، المؤرخ في 20 يناير 1993.

- المراسيم التنظيمية

- مراسيم تنفيذية

- المرسوم التنفيذي رقم 13-431، الذي يحدد نموذجي عقد حفظ الحق، وعقد البيع على التصاميم، المؤرخ في 18 ديسمبر 2013، الجريدة الرسمية العدد 66، المؤرخ في 25 ديسمبر 2013.
- المرسوم التنفيذي رقم 14-180، المؤرخ في يونيو 2014، الذي يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 97-406، المؤرخ في 03 نوفمبر 1997، المتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، الجريدة الرسمية العدد 37 ، المؤرخ في 19 يونيو 2014.